

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक:- एलसीएस १०९५/प्र.क्र.३७/९५/ज-१

मंत्रालय, मुंबई:-४०० ०३२.

दिनांक :- ९ जुलै १९९९

पहा:- १. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्रमांक:एलसीएस १०८३/१८८२/सीआर २२२/जी-४, दिनांक १२.५.१९८३

२. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्रमांक क्र. एलसीएस १०८५/८४५/सीआर ६९६/ग-४, दिनांक २७.१०.१९८६.

३. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. एलसीएस २६८३/११८०/सीआर-६८४/ग-४, दिनांक ५.३.१९८७

४. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्रमांक एलसीएस १०८७/सीआर १३८४/ग-४, दिनांक २४.७.१९८७.

५. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्र. एलसीएस १०९२/प्र.क्र. ८६/ज-१, दिनांक ३०.६.१९९२.

६. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्रमांक एलसीएस १०९२/प्र.क्र. १७५/ज-१, दिनांक १८.१२.१९९२.

७. शासन परिपत्रक, महसूल व वन विभाग, क्र.एलसीएस १०९६/प्र.क्र. १६/९६/ज-१, दिनांक ६.१२.१९९६.

शासन निर्णय :-

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ४० तथा महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीचे वितरण) नियम १९७१ मधील तरतुदीनुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना शासकीय जमिनी मंजूर करण्यात येतात. या तरतुदीना पुरक धोरण शासनाने वर उल्लेख केलेल्या शासन आदेशान्वये वेळोवेळी निश्चित केलेले आहे. त्या आदेशातील काही अटी व शर्ती आता कालबाहय झालेल्या असून त्यात बदल/सुधारणा करणे अपरिहार्य झालेले आहे. सध्याचे धोरण जवळजवळ १५-१६ वर्षांपूर्वीचे असल्याने त्यात बदल/सुधारणा करण्याचा प्रस्ताव शासनाच्या विचाराधीन होता. याबाबत शासनाने आता असा निर्णय घेतला आहे की, वर नमूद केलेल्या आदेशांचे अधिकमण करून महाराष्ट्र राज्यात सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना जमीन मंजूर करण्याविषयीने सुधारीत धोरण पुढीलप्रमाणे असावे.

२. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना घरासाठी जमीन मंजूर करताना सदस्यांच्या कुटूंबाचे 'एकूण मासिक उत्पन्न' व सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे (जिचा यापुढे 'संस्था' असा उल्लेख करण्यात आला आहे) 'वार्षीयशेत्र' या संज्ञाची पुढीलप्रमाणे घाऱ्या देण्यात येत आहे.

कुटूंबाचे एकूण मासिक उत्पन्न म्हणजे व्यक्तीस सर्व भागानी भिळणारे मासिक उत्पन्न व त्यात त्याच्या पलीच्या वा तिच्या पतीच्या उत्पन्नाचा समावेश होतो. कोणत्याही संस्थेचे कार्यक्षेत्र म्हणजे ती संस्था ज्या शहरात असेल ते शहर म्हणजे येडे किंवा नगरपालिका किंवा महानगरपालिकेचे नागरी क्षेत्र.

३. खाली उल्लेख केलेल्या विविध उत्पन्न गटातील सहकारी गृहनिमणि संस्थेतील सदस्यांच्या उत्पन्नाची मर्यादा व त्याप्रमाणे सदनिकेचे अनुज्ञेय चटईक्षेत्र व आकारावयाची कब्जेहक्ककाची /भुईभाड्याची किंमत खालीलप्रमाणे राहील.

अ. क्र.	अनुज्ञेय चटईक्षेत्र	शासकीय कर्मचारी नसलेल्या स्थाभार्थी करिता उत्पन्नाची मर्यादा	शासकीय कर्मचा-यांचा गट (५ व्या वेतन आयोगाप्रमाणे)	कब्जेहक्ककाची किंमत ज्यावर्षी जमीन प्रदान केली त्यावर्षीच्या दि. १ जानेवारीच्या बाजारकिंमतीच्या	भाडेपट्ट्याने देण्याची असल्यास
१.	२.	३.	४.	५.	६.
१.	३०० चौ.फूट	रु. ५,०००/- पर्यंत	ड	५ टक्के	रकान क्रमांक ५ प्रमाणे कब्जेहक्काच्या सवलतीच्या किंमतीवर त्यावर्षी अनुज्ञेय भुईभाड्याच्या दराप्रमाणे.
२	४५० चौ.फूट	रु ५००१ ते ७५००/-	क	१० टक्के	वरीलप्रमाणे
३.	६५० चौ.फूट	रु. ७५०१ ते १२५००/-	ब	१५ टक्के	वरीलप्रमाणे
४.	१०७६ चौ.फूट	अनुज्ञेय नाही	अ	२० टक्के	वरीलप्रमाणे

(अ) जिल्हा परिषदेचे कर्मचारी, सार्वजनिक क्षेत्रातील महामंडळाचे कर्मचारी यांचेकरिता उत्पन्नाची मर्यादा व त्याप्रमाणे सदनिकेचे अनुज्ञेय चटईक्षेत्र व आकारावयाची कब्जेहक्ककाची / भाडेपट्ट्याची किंमत वरील तक्त्यातील रकाना क्र. ४ प्रमाणे राहील.

ब) महाराष्ट्र राज्यातील संसद व राज्य विधानमंडळ सदस्य व मुंबई महानगरपालिकेचे विद्यमान सदस्य, यांचेकरिता उत्पन्नाची मर्यादा व त्याप्रमाणे सदनिकेचे अनुज्ञेय चटईक्षेत्र व आकारावयाची कब्जेहक्ककाची/भाडेपट्ट्याची किंमत वरील तक्त्यातील अ.क्र. ४ प्रमाणे राहील. तसेच जिल्हा परिषद, नगरपालिका व नगरपरिषद यांचे सदस्य यांचेकरिता उत्पन्नाची मर्यादा व त्याप्रमाणे सदनिकेचे अनुज्ञेय चटईक्षेत्र व आकारावयाची कब्जेहक्ककाची /भाडेपट्ट्याची किंमत वरील तक्त्यातील अ.क्र. १ ते ३ प्रमाणे राहील.

क) विविध उत्पन्न गटातील सदस्यांना प्ररस्परात मिसळू घावे. विविध सदस्य ज्या उत्पन्न गटातील असतील त्या प्रवर्गानुसार . संस्था प्रमाणशीर सबलतीचे भोगवटामुल्य/भुईभाडे देईल. तथापि, अशा सदस्यासाठी असलेले चटईक्षेत्रासंबंधीचे निर्बंध हे सदस्यांच्या उत्पन्न गटाच्या प्रवर्गानुसार त्यास स्वतंत्रपणे लागू होतील.

ड) मुंबई शहर जिल्ह्यामध्ये शासकीय जमीनी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना केवळ भाडेपट्टीने दिल्या जातात. त्या आता कब्जेहक्काने देण्याबाबतचा विकल्प अनुज्ञेय असेल व त्यासाठी वरील विहित दरानुसार कब्जेहक्काची किंमत आकारण्यात यावी.

४. वरीलप्रमाणे भोगवटामुल्य/भुईभाडे भरुन सरकारी जमिनीची मागणी करणा-या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या सदस्यांची पावता जोडपत्र 'अ' मध्ये विहित केलेल्या अर्हताकारी शर्तीच्या अनुषंगाने तपासण्यात यावी व त्यानुसार जे पाव ठरतील त्यांना मान्यता देण्यात यावी. तसेच संस्थेस जमीन मंजूर करताना जोडपत्र 'ब' सधील अटी लागू करण्यात याव्यात.

५. मागासवर्गातील व्यक्तींनी स्थापन केलेल्या गृहनिर्माण संस्थांना मागासवर्ग सहकारी गृहनिर्माण योजनेखालील पी.डब्ल्यू.आर-२१९ योजने अंतर्गत काही विवक्षीत शर्तीच्या अधीनतेने शासकीय जमिनी फुकट देण्यात येतात. या शासन निर्णयाखाली काढलेले आदेश हे मागासवर्ग सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना उक्त योजनेखाली दिलेल्या जमिनींना लागू होत नाहीत.

६. नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा मुख्य प्रवर्तक शासकीय जमिनीसाठी अर्ज करतो तेंव्हा सदर अर्जसोबत संस्थेला पाहिजे असलेल्या जमिनीची माहिती जमिनीच्या तपशिलासह उदा. नगर भूमापन क्रमांक, सीटी सर्वें क्रमांक, क्षेत्र, ठिकाण दर्शविणारा १:४००० या प्रमाणातील नकाशा, प्रॉपटी कार्ड, ७/१२ चा उतारा, सभासदांची यादी (नोकरीचा व राहण्याचा पत्ता, मासिक उत्पन्न, महाराष्ट्रातील वास्तव्य, सभासद मागासवर्गिय आहे काय, इ. माहितीसह) सादर करणे आवश्यक राहील.

७. नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने नोंदणी प्राधिकरणाला शासनाने त्या संस्थेस जमीन मंजूर केलेल्या आदेशाची प्रत सादर केली तर तसेच शासकीय परिपत्रक कृषि व सहकार विभाग क्र. सीएसएच १०७९/२५८३१/१४ क, दिनांक २ मे, १९८० अन्वये विहित केलेल्या आवश्यक बाबीची पुरता केली असल्यास महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अन्वये नोंदणी करण्यात यावी. तसेच सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या कारभाराचे व्यवस्थापन महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६०, व त्याखाली तयार केलेले नियम व त्यांनी स्विकारलेले उपविधी यांच्या उपबंधानुसार तसेच जमीन देण्यासंबंधीच्या आदेशात शासनाने विहित केलेल्या अटी/शर्तीवर होणे आवश्यक व बंधनकारक आहे. तसेच

जिल्हाधिका-यांनी संस्थाना मंजूर केलेल्या जमिनीचो ताबा महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अन्वये नोंदणी झाल्यानंतरच देण्यात यावा.

८. ५ लाखापेक्षा कमी लोकसंख्या असलेल्या ठिकाणी बहुमजली इमारती बांधण्याचे बंधन असू नये. म्हणजेच 'रो-हाऊसिंग' किंवा एका भूखंडावर एका व्यक्तीचे घर बांधता येईल व त्याकृतियोग्य ते रेखांकन मंजूर करावे लागेल.

९. निवासी सदनिका/घरे बांधण्यासाठी ज्या संस्थेला शासकीय जमीन देण्यात आलेली आहे अशा प्रत्येक संस्थेने आपल्या संदस्यांच्या एकूण संख्येच्या २० टक्के संदस्य अनुसूचित जाती, अनुसूचित जमाती व भटक्या जमातीमधून नोंदवलेले असावे. ज्या संस्थाना यापूर्वीच जमीन देण्यात आलेली आहे अशा संस्थेत मागासवर्गाच्या संदस्यांची एकूण टक्केवारी २० टक्क्यापेक्षा कमी असेल तर अशा संस्थानी संदस्यांच्या संख्येच्या २० टक्के रिकाम्या २० टक्क्यापेक्षा कमी असेल तर अशा संस्थानी संदस्यांच्या संख्येच्या २० टक्के रिकाम्या जागा अनुसूचित जाती, जमाती व भटक्या जमाती मधील संदस्यांची नोंदणी करून ती टक्केवारी पूर्ण करावी.

१०. शासनाने मंजूर केलेल्या भूखंडावरील इमारतीमधील एकूण बांधाकामाच्या १५ टक्के क्षेत्र निवासी प्रयोजना व्यतिरिक्त इतर अधिक किफायतशीर प्रयोजनासाठी वापर करण्याची परवानगी महानगरपालिका क्षेत्रात, शासन व इतर क्षेत्रात जिल्हाधिकारी, शासनाने विहित केलेल्या शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्रमांक एलनीएल १०८६/२६४४/प्र.क्र. १९६८/८, दिनांक १४ जून, १९८८ मधील धोरणानुसार व विहित केलेल्या अटी व शर्तीवर देऊ शकतील. मात्र अशा परवानगीची अंमलबजावणी महानगरपालिकेने /नगरपालिकेने किंवा संबंधीत प्राधिकरणाने इमारत बांधण्यास परवानगी दिल्यापासून २ वर्षात न केल्यास परवानगी आपोआपच रद्द होईल. त्यानंतर अशा परवानगीचे नुतनीकरण करण्याकरिता पुन्हा अर्ज केल्यास शासन विचार करू शकेल.

११. शासकीय जमीन वाटपासाठी उपलब्ध आहे याची माहिती मिळालेल्या जनतेमधील व्यक्ती, त्या जमिनीसाठी अर्ज करतात व केवळ असेच अर्ज विचारात घेताले जातात व त्यानंतर कार्यवाही केली जाते. माहितीच्या अभावी गरजू व्यक्ती तशाच राए नये. म्हणून शासन असे निदेश देत आहे की, जेथे वाटपासाठी फक्त एक किंवा दोन भूखंड स्वतंत्रपणे उपलब्ध असतील त्याखेरीज इतर ठिकाणी जिल्हाधिकारी यांनी स्थानिक वर्तमानपत्रात प्रसिद्धीपत्रक देऊन असे भूखंड उपलब्ध असल्याची माहिती जनतेला द्यावी व अशा प्रसिद्धीपत्रकामध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात येईल त्या कालावधीत जमिनीच्या विलेवाटी संबंधात जनतेकडून अर्ज मागवावे. म्हणजे स्वारस्य असलेल्या व्यक्ती संस्था स्थापन करू शकतील व अशा विनिर्दिष्ट कालावधीत जमीन मिळण्यासाठी अर्ज करू शकतील. यानुसार आलेल्या अर्जाची घाननी करून व सक्षम प्राधिकरणाच्या मान्यतेसाठी प्रस्ताव सादर करण्यात यावेल.

१२. वरील तरतूदीनुसार एखाद्या अभिन्यासात दोन पेक्षा अधिक भूखंड असल्यास वर्तमानपत्रात प्रसिद्धी पत्रक देऊन जनतेकडून अर्ज मागवावेत अशी तरतूद असली तरी अशा

रितीने प्राप्त झालेल्या अर्जातून ज्यांना जमीन प्रदान करावयाची त्या संस्थांची निवड कशी करावी याबदूदल कोणतेही निकष अथवा मार्गदर्शक तत्वे त्यात नमूद करण्यात आलेली नाहीत. म्हणून शासन आता असे निदेश देत आहे की, जेव्हा वर्तमानपत्रात प्रसिध्दी पत्रक देऊन भूखंडाचे वितरण केले जाईल तेव्हा ते पुढील मार्गदर्शक तत्वानुसार करण्यात यावे:-

अेक) शासकीय जमिनीचे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना वाटप करताना प्रसिध्दी पत्रकामध्ये (प्रेस नोटमध्ये) नमूद केलेल्या अखेरच्या तारखेपर्यंत, म्हणजेच विहित मुदतीत, प्राप्त झालेल्या अर्जाचाच विचार करण्यात यावा.

दोन) शासकीय जमिनीचे वाटप करताना एखाद्या अभिन्यासात (ले-आऊट) १० पेसा जास्त भूखंड उपलब्ध झाल्यास समाजातील खालील गटातील व्यक्तीनी स्थापन केलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना त्यांच्यापुढे नमूद करण्यात आलेल्या, प्रमाणात भूखंडांचे वितरण करण्यात यावे:

अ. क्र.	सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा गट	वितरणाकरिता उपलब्ध असलेल्या भूखंडापैकी द्यावयाच्या भूखंडांचे प्रमाण.
१.	२..	३..
१)	केवळ स्वातंत्र्य सेनिक सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था	५ टक्के
२) (अ)	केवळ सेवेत असलेले राज्य शासकीय अधिकारी/कर्मचारी, स्थानिक स्वराज्य संस्था/सार्वजनिक क्षेत्रातील महामंडळाचे कर्मचारी सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था.	१५ टक्के
२ (ब)	भूखंडाच्या सोडतीबाबत प्रसिध्दीपत्रकामध्ये नमूद केलेल्या अखेरच्या दिनांकापासून पुढील ५ वर्षात जे राज्य शासकीय अधिकारी/कर्मचारी नियतवयोमानानुसार निवृत्त होणारे आहेत त्यांच्यासाठी	५ टक्के
३)	केवळ सेवेत असलेले केंद्र शासनाने अधिकारी/कर्मचारी (मात्र यांत सशस्त्र दलातील आजी तसेच माजी अधिकारी/कर्मचारी यांचाही समावेश असेल) सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था.	५ टक्के
४)	अनुसूचित जाती/जमाती, विमुक्त जाती भटक्या जमाती व नवबौद्ध या मागासवर्गातील व्यक्ती ९०	१० टक्के

	टपके सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था (उरलेल्या १० टपके सभासद इतर जाती जांभाळीचे आसावे असा आजचा दंडक आहे.)	
५)	राज्य पातळीवर प्राविष्ट्य मिळविलेले अथवा मान्यता प्राप्त झालेले साहित्यिक, कलाकार, व क्रिडापटू आणि पत्रकार यांची संख्या ज्या संस्थांत किमान ५० टपके आहे अशा गृहनिर्माण संस्था (एखाद्या सभासदाने राज्य पातळीवर साहित्यिक, कलाकार किंवा क्रिडापटू म्हणून प्राविष्ट्य मिळविलेले आहे किंवा नाही हे प्रमाणित करण्याचा अंतिम अधिकार संवाधित मंत्रालयीन विभागाचा राहील.)	१० टपके
६)	लोकप्रतिनिधी (म्हणजे विद्यमान खासदार, आमदार व माजी खासदार व आमदार) सदस्य असलेल्या गृहनिर्माण संस्था	५ टपके
७)	इतरेजन सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था	४० टपके
८)	शासनाच्या स्वेच्छा निर्णयाकरिता राखीव	५ टपके

तीन) वरील पैकी एखाद्या गटातील संस्थांकडून मूळीच अर्ज प्राप्त झाले नाहीत तर त्या गटातील सर्व भूखंड आणि त्या गटाकरिता उपलब्ध असलेल्या भूखंडापेक्षा कमी अर्ज प्राप्त झाले तर, त्या गटातील उर्वरित भूखंड हे इतरेजन सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थाकरिता उपलब्ध होणा-या भूखंडात समाविष्ट करण्यात यावे.

चार) त्या त्या गटातील पात्र अर्जदार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची संख्या त्या गटाला उपलब्ध असलेल्या भूखंडापेक्षा जास्त असल्यास जाहीररित्या चिठ्ठया टाकून कोणत्या संस्थाना भूखंड द्यावयाचे हे ठरविण्यात यावे.

पाच) अभिन्यासातील भूखंडांची संख्या १० पेक्षा कमी असल्यास त्यापैकी २ भूखंड शासनाच्या स्वेच्छा निर्णयासाठी राखून ठेवून बाकी भूखंडाची वर (दोन) मध्ये निर्देशीत केल्याप्रमाणे वर्गवारी न करता प्राप्त झालेल्या अर्जातील वरील (चार) मध्ये निर्देशीत केल्याप्रमाणे सरळ चिठ्ठया टाकून कोणत्या संस्थाना भूखंड द्यावयाचे हे ठरविण्यात यावे.

सहा) अभिन्यासातील भूखंडांची संख्या १० पेक्षा जास्त व १० च्या पटीत नसल्यास स्वाभाविकपणे वरील (दोन) मध्ये म्हटल्याप्रमाणे वर्गवारी केल्यानंतर काही भूखंड शिल्लक राहतील. प्रत्येक गटातील अर्जदारांची संख्या लक्षात घेऊन असे शिल्लक राहिलेले भूखंड एका किंवा अधिक गटात समाविष्ट करण्याचे स्वातंत्र्य शासनाला राहील.

सात) वरीलप्रमाणे भूखंडाची वर्गवारी करताना जर एखाद्या गटाकरिता उपलब्ध होणा-या भूखंडाची संख्या ही पूर्णिकात नसेल तर, त्या प्रत्येक गटाकरिता कोणता जवळचा पूर्णिक निवडावा हे शासनाने, प्रत्येक गटात प्राप्त झालेल्या अर्जाच्या संख्येचा व शासनाला योग्य वाटतील अशा अन्य बाबींचा विचार करून ठरवावे.

आठ) वर क्र. (दोन) मधील बाब क्र. (८) तसेच क्रमांक (पाच) येथे म्हटल्याप्रमाणे ज्यावेळी भूखंडांचे वाटप शासनाच्या स्वेच्छा निर्णयानुसार केले जाईल तेव्हा ते भूखंड विशिष्ट संस्थांना वितरित करण्यांसंबंधीची कारणे लेखी नमूद करणे आवश्यक राहील.

१३. शासन आता असाही निदेश देत आहे की, यापुढे शासन मंजूर करील ती प्रकरणे तसेच ज्या प्रकरणात अंतिम आदेश काढलेले आहेत किंवा भाडेपटटा/ सनद निष्पादित झाली आहे किंवा यापुर्वी शासनाने मंजूर केलेल्या सर्व प्रकरणात (जमीनीचा ताबा दिलेला असो किंवा नसो) सदनिका हस्तांतर करणे किंवा भाडयाने देणे याबददल जोडपत्र व मधील अट क्र. ९,१०, व ११ लागू होतील. तसेच जमीन मंजूरीचे हेतूपत्र किंवा अंतिम आदेश किंवा भाडेपटटा / सनद निष्पादित झाली असेल तरीही सदनिका भाडयाने देण्याबाबत / हस्तांतर करण्याबाबत असलेल्या अटी अट क्र. ९,१०, व ११ प्रमाणे सुधारित होतील. तसेच सदनिका हस्तांतरीत झाली असल्यास नवीन धोरणाप्रमाणे नियमित करण्यात येतील.

१४. हा शासन निर्णय वित्त विभागाच्या अनौपचारीक संदर्भ क्र. प्र.क्र. ८०१ / ९९/व्यय-९ दिनांक ९/७/१९९९ अन्वये दिलेल्या सहमतीनुसार निर्गमित करण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

द. श. फाटक
(द. श. फाटक)
कार्यासन अधिकारी
महसूल व वन विभाग

(शासन निर्णय महसूल य वर्न विभाग क्रमांक एलसीएस १०९५/प्र.क्र.इ७/९५/
ज-१, दिनांक ९ जुलै १९९९ ची सहपत्रे)

जोडपत्र 'अ'

सलवतीचे भोगवटामूल्य/पट्टेभाडे देऊन शासकीय जमीन मिळवू पाहणा-या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील सदस्यांच्या मान्यतेसाठी अर्हता :-

१. संस्थेचे सदस्य हे जिल्हा १५ वर्षे महाराष्ट्राचे रहिवासी असले पाहिजेत. तसेच, महाराष्ट्र राज्यास नेमून दिलेले सरकारी कर्मचारी, संसद सदस्य, विधानसभा/विधानपरिवद सदस्य आणि आजी किंवा माजी सैनिक इत्यादिच्या बाबतीत कालगदधी विनिर्दिष्ट आवायाधीरेशा कमी असेल त्यांना ही अर्हता लागू होणार नाही.

२. ज्या कोणत्याही सदस्याला नोकरी व्यवसाय किंवा उत्पन्न मिळविण्याचा इतर कोणताही स्वतंत्र मार्ग नसेल अशा सदस्यांचा सदस्यत्वासाठी विचार करण्यात येऊ नये.

३. कोणत्याही अवकाश उत्पन्न गट निश्चित करण्याच्या प्रबोधनासाठी त्या सदस्यांच्या कुटुंबाचे मागील ३६ महिन्यांचे एकूण भासिक उत्पन्न विचारात घेतले पाहिजे.

४. एका महानगर पालिका क्षेत्रात एका व्यक्तीस स्वतःचे स्वतंत्र किंवा गृहनिर्माण संस्थेत केवळ एकच घर/सदनिका घेता येहेल.

५. सदस्याने किंवा त्याच्या पतीने/तिच्या पतीने किंवा त्याच्या/तीच्या कोणत्याही अज्ञान मुलाने किंवा सदस्यांवर अवलंबून असलेल्या कोणत्याही अवकाशीने तो ज्या संस्थेचे उद्देश्य होऊ इच्छित असेल त्या संस्थेच्या कार्यक्षेत्रातील कोणत्याही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा सदस्य होता कामा नये.

६. सदस्याला किंवा त्याच्या पतीला/तिच्या पतीला सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या कार्यक्षेत्रात सरकार कडून एखादा भूखंड किंवा अधिग्रहणातून मुक्त केलेल्या जागेशह जाणा सदरलसीच्या दराने मिळालेली असता कामा नये.

७. एखाद्या शासकीय कर्मचारी-याचा सेवेत असतांना मृत्यु झाला तर त्याच्या/तिच्या पती/पतीला त्या कर्मचारी-याच्या निवृत्तीच्या नियत वयोमानाच्या दिवांकापर्यंत संस्थेचे सदस्यत्व मिळण्यास गांग समजण्यात याये. त्याकरिता हेतूप्राच्या दिवशी सरकारी कर्मचारी शासन सेवेत असला पाहिजे ही अट आवाबतीत शिथील करण्यात यावी. गांग सभासदस्याच्या विहीत केलेल्या इतर अटी व शर्ती तशाच लागू राहतील.

८. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला ज्या दिनांकास हेतूपत्र देण्यात येहेल त्या दिनांकास शासकीय कर्मचारी सेवेत असला पाहिजे तस्व असा कर्मचारी सदस्यत्वास पांग समजण्यात येहेल.

(शा.नि.म.व व.वि. क्र.एलसीएस-१०९५/प्र.क्र.३७/९५/ज-१ दिनांक
९/७/१९९९ ची सहपत्रे)

जोडपत्र 'ब'

शासकीय जमिनी सहकारी गृहनिर्माण संस्थाना देण्याबाबतच्या अटी व शर्ती

:-

१. जमिनीचा ताबा संस्थेला देण्यापूर्वी संस्थेने स्वतःची नोंदणी करून घेतली पाहिजे.

२. जमिनीचा विकास व त्या प्रयोजनासाठी आवश्यक असलेल्या इतर सर्व सुखसोयी व सेवा संस्था स्वतःच्या खचनि करून घेईल.

३. जमिनीवर कोणतेही बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी संस्था महानगरपालिका/नगरपालिका विद्या यांत्रिक अभ्यास इतर कोणत्यातीरी स्थानिक प्राधिकरणाकडून इमारतीचे नकाशे संगत करून घेईल.

४. कब्जेहवक्काने जमीन दिल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ अन्वये संस्था अनन्य संक्रान्त व अविभाज्य भोगवटादार वर्ग-२ म्हणून जमीन धारण करील.

५. संस्था जमीन शास्त्रात नेताल्याच्या तारखेपासून दोन वर्षांच्या आत त्यावर निवासी इमारती/घरे बांधील.

६. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ३६(४) मध्ये उपबंधित केल्याप्रमाणे असेल त्या व्यतीरिक्त संस्थेस शासनाच्या लेखी पूर्व परवानगी शिवाय जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग गहाण ठेवता येणार नाही.

७. संस्थेच्या उपविधीत काहीही तरतुद असली तरी संस्था जिल्हाधिकारी/आयुक्त/शासन यांच्या लेखी परवानगी शिवाय कोणत्याही नवीन सदस्याचे नांव नोंदवणार नाही किंवा उक्त प्राधिकारांनी मान्यता दिलेल्या सदस्यांच्या जागी दुसरा सदस्य घेणार नाही आणि उक्त प्राधिका-यांस अशी विनंती मान्य करण्याचा किंवा फेटाळण्याचा किंवा उक्त प्राधिका-याला योग्य अशा अटी व शर्तीवर परवानगी देण्याचा अधिकार राहिल.

८. घरे/सदनिका ताढ्यात घेण्यासाठी तयार झाल्यानंतर लगेच सदस्यांनी जातीने त्याचा ताबा घेतला पाहिजे.

९. अ) शासकीय भूखंडावर खाजांगी व्यवतीनी (आमदार/खासदार/ लोकप्रतिनिधीसह) स्थान केलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील त्यांची सदनिका, सदनिकेच्या पूर्णत्वाना दाखला मिळालेल्या तारखेपासून ५ वर्षांनंतर/१० वर्षांनंतर/१५ वर्षांनंतर विक्री/हस्तांतर करता येईल. मात्र कोणत्याही सदस्याला त्यांनी सदनिका ५ वर्षांपर्यंत विक्री/हस्तांतर करता येणार नाही. सदस्याला गुह्यीलप्रमाणे शासनाकडे विक्री/हस्तांतरण फी प्रती औरस पुढ भरावी लागेल.

अ. क्र.	क्षेत्र	विक्री/हस्तांतरण फी चा प्रती औरस फुटाचा दर (रुपयात)		
		५ वर्षांनंतर	१० वर्षांनंतर	१५ वर्षांनंतर
१.	मुंबई शहर जिल्हा	५००	३००	२००
२.	मुंबई उपनगर जिल्हा	२५०	१५०	१००
३.	वरील (१वरयेथील) धेत्राव्यतीरिक्त इतर महानगरपालिका क्षेत्र	२००	१२०	८०
४.	वरील १,२वळ व्यतीरिक्त इतर नगर गालिका क्षेत्र	१००	६०	४०
५.	ग्रामीण धेत्रासाठी	२५	१५	१०

ग) सदस्य शासकीय कर्मचारी असेल तर त्याची सदनिका/घर सदनिकेना रात्रा दिल्यापासून १५ वर्षांनंतर किंवा त्याच्या सेवानिवृत्ती (यांकी जे अगोदर घडेल तोका) त्याला विक्री/हस्तांतरण करता येईल त्यासाठी त्याला पुढीलप्रमाणे विक्री/हस्तांतरण फी आकारण्यात यावी.

१.	मुंबई शहर जिल्हा	रु.२०० प्रती चौरस फूट
२.	मुंबई उपनगर जिल्हा	रु.१०० प्रती चौरस फूट
३.	वरील (१वर येथील) क्षेत्राभ्यांतरिक्त इतर महानगरपालिका क्षेत्र	रु.८० प्रती चौरस फूट
४.	वरील १, २वड व्यांतरिक्त इतर नगर पालिका क्षेत्र	रु.४० प्रती चौरस फूट
५.	ग्रामीण क्षेत्रासाठी	रु.१० प्रती चौरस फूट

क) हस्तांतरण जर कुटुंबातील सदस्यांकडे होत असेल तर हस्तांतरण फी देण्याची आवश्यकता असणार नाही. हस्तांतरण फी पासुन सुट मिळण्यास कुटुंबाची व्याख्या पुढीलप्रमाणे अरोल:-

कुटुंब या शब्दप्रयोगाचा अर्थ हा संबंधीत व्यवतीचा विधाहसाठी, त्याचा मुलगा, यिथाहिता किंवा अविवाहित मुलगी किंवा भाऊ किंवा बहिण किंवा सुन किंवा नातू किंवा नात (यात मुलीच्या मुलाचा/मुलीचा देखील समावेश होतो.) किंवा दत्तक मुलगा किंवा मुलगी असा आहे.

१०. यापुढे सहकारी गृहनिर्माण संस्थाना शासकीय जमिन मंजूर करताना त्या संस्थेतील सदस्याला त्याची सदनिका/घर शासनाला समर्पित करण्याची अट लागू राहणार नाही. मात्र अशा सदस्याला त्याची सदनिका/घर त्याने भाड्याने दिल्यास वरील हस्तांतरण फी च्या रकमेच्या ५ टक्के दराने प्रतीवर्षी वार्षिक अधिमुल्य शासनास भरावे लागेल.

११. या जासन निर्णयाच्या पूर्वी ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थाना शासकीय जमीन मंजूर करण्यात आलेली आहे त्या संस्थेतील सदस्याने घर/सदनिका भाड्याने देण्यासाठी अर्ज केल्यापासून ३ महिन्यात शासनाकडून योग्य सी कार्यवाही न झाल्यास अशा सदस्याला त्याची सदनिका/घर कोणासही भाडेपट्टीने/पोटभाड्याने अथवा लिंक अंड लायसन्स तत्वावर देण्याची मुभा राहिल. मात्र त्याकरिता सदर सदस्याला हस्तांतरण फी च्या रकमेच्या ५ टक्के दराने अधिमुल्य प्रतीवर्षी शासनास भरावे लागेल.

१२. संस्थेने बांधलेल्या इमारतीमध्ये जिल्हाधिका-यांच्या लेखी पूर्व परवानगी शिवाय कोणतीही भर शालग्नार नाही किंवा फेरफारही करणार नाही. तरोल रस्ते, इमारती इत्यादीने बांधकाग युक्त करण्यापूर्वी रांगेला सदरय रांगेत घट झाली असल्यास ती तरो जिल्हाभिगता-यास गटविल आणि सदस्य संखेत अशी घट झाल्याच्या परीणामी संस्थेच्या वाजवी आवश्यकतेच्या मानाने कोणतीही जमीन अतिरिक्त ठरली असेल तर अशी जमीन पुन्हा परत घेण्याचा जिल्हाधिका-यास अधिकार असेल.

१३. संस्था त्या क्षेत्रात प्रचलित असलेला कृषीतर कर वेळोवेळी नियमितपणे भरेल.

१४. जमिनीचे वाटप जमीनीवरील सर्व खाणी, खनिज पदार्थ दगड खाणी यावरील शासनास अधिकार राखून ठेवण्यात येईल या शर्तीस अधीन राहील. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिगिरग १९६६ मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे दगड खाणीचे काम करण्यासाठी व त्याचा शोध घेण्यासाठी सर्व वाजवी सोयीसह त्या ठिकाणापर्यंत पोचण्याचे संपूर्ण स्वातंत्र्य शासनास आहे.

१५. भविष्य काळात शासनास एखादी जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग कोणत्याही सार्वजनिक प्रयोजनासाठी पाहिजे असल्यास जमिनीचे किंवा तिच्या भागाचे वाटप रद्द करण्यात येईल. आणि प्रस्तुतची जमीन किंवा जो परत घ्यावयाचा असेल असा तिचा भाग यासाठी संस्थेने भरलेल्या जमिनीच्या किमतीइतकी रकम तसेच त्यावर एखादी इमारत किंवा काही बांधकाम असल्यास त्याची

किंमत संस्थेला भरपाई म्हणून दिल्यानंतर शासनाकडून परत घेण्यात घेईले. इत्यादी जमीन किंवा तिचा भाग सार्वजनिक प्रयोजनासाठी आवश्यक आहे किंवा कसे त्या संबंधात तसेच या जमीनीवर जी इमारत किंवा संरचना असेल त्याबाबतीत सार्वजनिक बांधकाम व गृहनिर्माण विभागाच्या गवर्नरकारी अभियंत्याने ठरविलेली किंमत यासंबंधात शासनाचा निर्णय संस्था अंतिम म्हणून स्विकारेल.

१६. जमीन देण्याच्या शर्तपैकी एखाद्या शर्तीचे उल्लंघन झाले असेल त्याबाबतीत आणि असे उल्लंघन झालेले असल्याबद्दल कळविणारी नोटीस जिल्हाधिकाऱ्याने ज्या तारखेस पाठविली असेल त्या तारखेपासून सहा महिन्यांच्या कालगवधीत उक्त संस्थेने उल्लंघन सुधारण्याच्या दृष्टीने कोणतीही उपाययोजना करण्याबाबत संस्थेकडून कसूर झाली असेल तर संस्था बेदखल केली जाण्यास पाव ठरेल आणि कोणतीही भरपाई न देता ती जमीन त्यावरील इमारतीसह शासन परत घेईल.

१७. जमीन देण्याच्या शर्तपैकी एखाद्या शर्तीने संस्थेन्या एखाद्या सदस्यागळून उल्लंघन झाले असेल तर उक्त उल्लंघनाच्या बाबतीत ताबडतोब उपाययोजना करण्यास तिच्या सदस्यास भाग पाडण्यासाठी आवश्यक ती कार्यवाही करणे संस्थेवर बंधनकारक असेल. आणि असे उल्लंघन झाले असल्याबद्दल कळविणारी नोटीस ज्या तारखेस पाठवण्यात आली आसेल त्या तारखेपासून सहा महिन्याच्या कालगवधीत उक्त सदस्याने उल्लंघनाच्या बाबतीत उपाययोजना करण्यास कसूर केल्यास असे उल्लंघन खुद संस्थेनेन केले आहे असे समजण्यात घेईल आणि संस्था घरील शर्त प्राप्तांक १६ अन्यथे कार्यवाही केली जाण्यास पाव ठरेल.

१८. जमीन ताब्यात मिळाल्याच्या तारखेपासून दोन वर्षांच्या कालगवधीत संस्था तिला दिलेल्या जमीनीवर प्रत्येक १०० चौरस मीटरला एक याप्रमाणात योग्य जातीचे झाड लावेल आणि कायम जोपासना करील.

१९. संस्था उपरोक्त अटी व शर्तीचे तसेच प्रकरणांची परिस्थिती आणि महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखाली केलेले नियम लक्षात घेवून जिल्हाधिकारी लावील अशा इतर अटी व शर्ती समाविष्ट असलेला व त्या मान्य ठरणारा करून घेईल.